

Znalec: Ing. Karel Alexa

Jablonné v Podještědí

e-mail: alexaking@volny.cz

Spr.: 2337/87

Číslo znaleckého posudku: 3637-3/2018

## Z N A L E C K Ý   P O S U D E K

o ceně nemovité věci – pozemků v kat. území Srní u České Lípy, obec Provodín

Posudek vyžádal: Pan Ing. Vlastimil Ladýř,  
bytem [redacted] Česká Lípa,  
doručovací adresa: [redacted] Provodín

Účel posudku: Stanovení ceny nemovité věci – kontaminovaných pozemků  
před sanací a po sanaci – dle platného cenového předpisu (2018)

V Jablonném v Podj., Petrovicích dne 23. ledna 2018



**A. SITUACE****1. Znalecký úkol**

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovité věci – stanovit cenu kontaminovaných pozemků před sanací a po sanaci (pouze část pozemků – vše uvedeno dále). Dotčené pozemky se nacházejí v obci Provodín, kat. území Srní u České Lípy. Pozemky jsem osobně prohlédl dne 10.1.2018 za přítomnosti pana Ing. Ladýře Vlastimila.

**2. Vlastnické a evidenční údaje**

Kraj: Liberecký  
 Okres: Česká Lípa  
 Obec: Provodín  
 Kat. území: Srní u České Lípy  
 Č. LV: ██████████  
 ALV: vlastník  
 - Ladýř Vlastimil Ing ██████████, bytem Č. Lípa, ██████████  
 BLV: nemovitosti  
 p.p.č. ██████████ – ost. plocha (manipulační)  
 p.p.č. ██████████ – ostatní plocha (manipulační)  
 B<sub>1</sub>LV, CLV, DLV, plomba, FLV: bez zápisu  
 ELV: nabývací titul  
 - Kupní smlouva ze dne 7.9.2012, práv. účinky dne 7.9.201,  
 V- 3891/2012-501  
 - Kupní smlouva č. 30/ÚM/2014 ze dne 15.12.2014, práv. účinky ke dni  
 31.12.2014, V-10830/2014-501,  
 Obě pro: Ing. Vlastimil Ladýř.

**3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Ústní objednávka pan a Ing. Ladýře 8.1.2018,
- výpis z KN Č.Lípa ze dne 8.1.2018, PÚ 34-11/2018,
- kat. mapa z KÚ Česká Lípa e dne 8.1.2018,
- výňatek z platného územního plánu obce Provodín pro zájmovou zónu (2x) vč. vysvětlivek,
- letecký snímek zájmové oblasti (2x),
- mapa jímacích vrtů,
- k nahlédnutí předložena studie sanace vypracovaná a.s. MEGA, pracoviště Stráž pod Ralskem (RNDr. Jaroslav Hrabal – Studie sanace území kontaminovaného historickým provozem impregnace dřeva v oblasti vodního zdroje Č. Lípa – jih /ZP 7 a ZT 8/),
- koordinační situační výkres (MEGA a.s.),
- schéma výkopu kontaminovaných zemín (MEGA a.s.)
- použité právní předpisy: zákon č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb. vyhl. č. 53/2016 Sb. a vyhl.457/2017 Sb. (účinná od 1.1.2018)

**B. NÁLEZ A OCENĚNÍ**

Jedná se o pozemky stejného vlastníka.

Dle VKN:

p.p.č. [ ] – ost. plocha (manipulační) – 34 558 m<sup>2</sup>

p.p.č. [ ] – ostatní plocha (manipulační) – 6 853 m<sup>2</sup>

Pozemky tvoří jednotný funkční celek o celkové výměře 41 411 m<sup>2</sup>.

Z těchto pozemků je dle studie a. s. MEGA část kontaminovaná historickým provozem impregnace dřeva v oblasti vodního zdroje Č. Lípa – jih. Proto bylo rozhodnutí o likvidaci kontaminace začleněno do programu MŽP ČR.

Výměra části pozemků určených k sanaci kontaminovaného místa dle studie a. s. MEGA: 8 600 m<sup>2</sup>

*Předmětem ocenění nejsou vlečka a okolní zpevněné plochy, pouze dotčené pozemky dle VKN.*

Celková výměra oceňovaných pozemků: 41 411 m<sup>2</sup>

Dle § 9 je cena těchto pozemků (manipulační plochy) stanovena dle § 4 odst. 1 upravena koef. 0,50. Základní cena je stanovena dle § 3 odst. 1 písm. b)

§ 3 odst. 1 písm. b), příl.č. 2, tab.č. 1

$ZC_v = 656,- \text{ Kč/m}^2$  (nevyjmenované obce okresu Česká Lípa)

$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$

**Úprava základní ceny stavebního pozemku dle příl. č. 2, tab. 2:**

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O <sub>1</sub> .	Velikost obce	
IV.	501 až 1000 obyv. (740 obyv. - Lexikon 2015)	0,65
O <sub>2</sub> .	Hospodářsko-správní význam obce	
IV.	Ostatní nevýznamné obce	0,70
O <sub>3</sub> .	Poloha obce	
VI.	Ostatní obce, nachází se mezi Č. Lípou a Doksy, vzdálená od České Lípy 13 km	0,80
O <sub>4</sub> .	Technická infrastruktura v obci	
II.	Elektřina, voda, kanalizace	0,85
O <sub>5</sub> .	Dopravní obslužnost obce	
II.	Autobusová a železniční doprava	0,95
O <sub>6</sub>	Občanská vybavenost v obci	
V.	Minimální (obchod, OÚ)	0,85

$ZC = 656,- \text{ Kč} \times 0,65 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,85 = 163,90 \text{ Kč/m}^2$

**§ 4**

ZCU - základní cena upravená v Kč/m<sup>2</sup>

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,50$$

I<sub>T</sub> – index trhu

I<sub>P</sub> – index polohy

### Výpočet indexu cenového porovnání (I)

#### Index trhu s nemovitými věcmi - I<sub>T</sub> (příl. č. 3, tab. 1)

P <sub>i</sub>	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota P <sub>i</sub>
1.	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	I.	Poptávce nižší než nabídka	-0,03
2.	Vlastnické vztahy	V.	Stejný vlastník, nezastavěné pozemky	0,00
3.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost	I.	Negativní, část kontaminována, část v ochranném pásmu železnice	-0,08 (-0,03)
4.	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5.	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivů	0,00
6.	Povodňové riziko	IV.	Bez rizika	1,00 (-0,11)
7. až 9.***		Není nutno oceňovat, součet:		1,00
$P_{1-5} = \sum_{i=1}^5 P_i$				-0,11 (-0,06)

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,00 \times 1,00 (1 - 0,11) = \mathbf{0,8904}$$

I<sub>T</sub> pro převážnou část pozemků (nepostížených kontaminací snížení ve znaku 3., tj. místo -0,08 je stanoveno -0,03, tj. 1,00 x 1,00 (1 - 0,06) = **0,940**

#### Index polohy - I<sub>P</sub> (příl. č. 3 tab. 4 sl. h)

P <sub>i</sub>	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota P <sub>i</sub> Sl.h
1.	Druh a účel využití stavby	I.	Manipulační plochy vč. vlečky, která není předmětem posudku	0,60
2.	Převažující zástavba v okolí	IV.	Výrobní objekty a manipulační plochy	0,00
3.	Možnost napojení na inž. síť obce	I.	Lze napojit na všechny sítě mimo plyn	0,03
4.	Dopravní dostupnost k hranici pozemku	I.	Příjezd po nezpevněné komunikaci přes sousední areál	-0,02
5.	Parkovací možnosti	I.	Omezené (přístup po pozemcích jiného vlastníka)	-0,02
6.	Výhodnost pozemku z hlediska	II.	Využití pouze pro manipulační a	

	využití		skladovací účely	0,00
7.	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Část pozemků kontaminována po impregnační činnosti dřeva	-0,20 (-0,05)
			7 P2-7 $\Sigma P_i$ 2	-0,21 (-0,06)

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,60 \times (1 - 0,21) = \mathbf{0,474}$$

$I_p$  pro převážnou část pozemků (nepostižených kontaminací snížení ve znaku 7., tj. místo -0,20 je stanoveno -0,06, tj.  $0,6 (1 - 0,06) = \mathbf{0,564}$

Výměra celé oceňované plochy činí 41 411 m<sup>2</sup>.

Z toho výměra kontaminovaných pozemků určené k sanaci činí 8 600 m<sup>2</sup>.

#### § 4

Cena pozemků bez kontaminace (za m<sup>2</sup>):

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_p \times 0,50$$

$$ZCU = 163,90 \text{ Kč} \times 0,940 \times 0,564 \times 0,50 = \mathbf{43,45 \text{ Kč/m}^2}$$

Cena pozemků kontaminovaných (za m<sup>2</sup>):

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_p \times 0,50$$

$$ZCU = 163,90 \text{ Kč} \times 0,890 \times 0,474 \times 0,50 = \mathbf{34,57 \text{ Kč/m}^2}$$

**Výsledná cena pozemků:  $ZCU_C = ZCU \times$  výměra**

Cena pozemků nekontaminovaných:

Výměra 32 811 m<sup>2</sup> (41 411 m<sup>2</sup> - 8 600 m<sup>2</sup>)

$$ZCU_C = 43,45 \text{ Kč} \times 32 811 \text{ m}^2 = \mathbf{1 425 564,- \text{ Kč}}$$

Cena pozemků kontaminovaných:

Výměra 8 600 m<sup>2</sup> (dle studie a.s. MEGA)

$$ZCU_C = 34,57 \text{ Kč} \times 8 600 \text{ m}^2 = \mathbf{297 302,- \text{ Kč}}$$

Cena oceňovaných pozemků činí dle stávajícího stavu celkem (před sanací):

$$1 425 564 + 297 302 = \mathbf{1 722 866,- \text{ Kč}}$$

Cena pozemků po provedení sanace:

Výměra 41 411 m<sup>2</sup>, cena 43,45 Kč/m<sup>2</sup>

$$ZCU_C = 43,45 \text{ Kč} \times 41 411 \text{ m}^2 = \mathbf{1 799 308,- \text{ Kč}}$$

**Rozdíl cen před sanací a po sanaci činí:**

1 799 308 – 1 722 866 = 76 442,- Kč, zaokrouhloeno **76 440,- Kč**

Slovy: Sedmdesátšesttisícčtyřistačtyřicet korun českých

*(V ceně dle znaleckého posudku není obsažena případná instalace zařízení pro zajištění místa sanovaného)*

V Jablonném v Podj., Petrovicích dne 23. ledna 2018



Ing. Karel Al  
znalec

**Znalecká doložka**

Posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.4.1987, čj. Spr. 2337/87, pro obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 3637-3/2018 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené faktury.

Předává se: 4x objednatel, 1x archiv znalce.

Posudek obsahuje 6 stran textu a 9 listů příloh.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.01.2018 15:47:46

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561983 Provodín

Území: 753114 Srní u České Lípy

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Ladýř Vlastimil Ing., [REDACTED] Česká Lípa [REDACTED]		

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
[REDACTED]	34558	ostatní plocha	manipulační plocha	
[REDACTED]	6853	ostatní plocha	manipulační plocha	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 07.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.09.2012.

Pro: Ladýř Vlastimil Ing., [REDACTED] Česká Lípa

V-3891/2012-501

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva kupní č. 30/ÚM/2014 ze dne 15.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 31.12.2014. Zápis proveden dne 21.01.2015.

Pro: Ladýř Vlastimil Ing., [REDACTED] Česká Lípa

V-10830/2014-501

RČ/IČO: [REDACTED]

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

Vyhotovil:

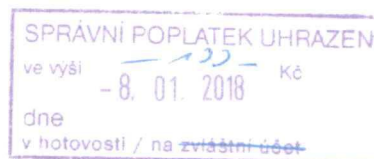
Vyhotoveno: 08.01.2018 15:47:46

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa

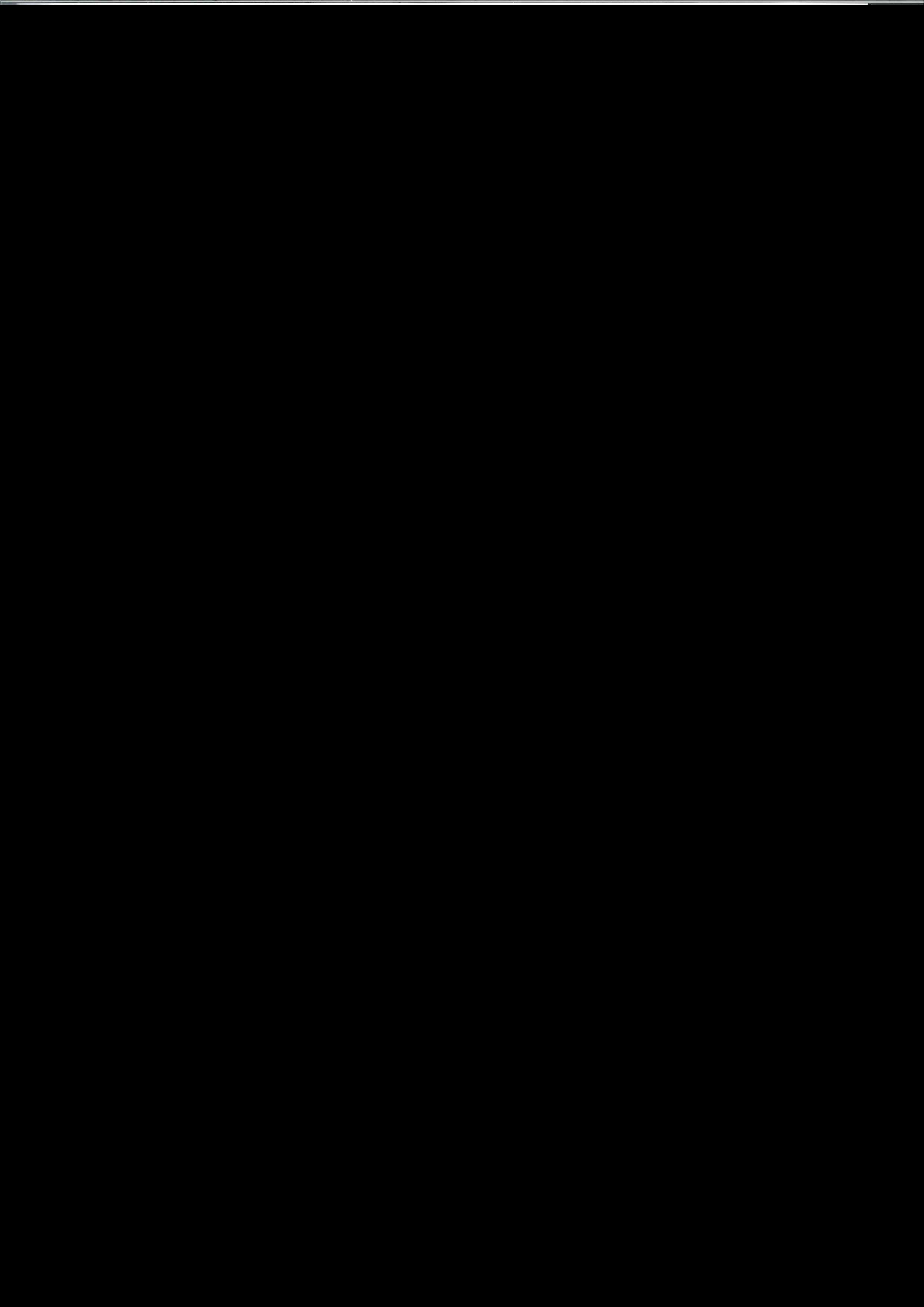
Štátná Monika

Podpis, razítko: [REDACTED]

Řízení PÚ: 24-111018



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

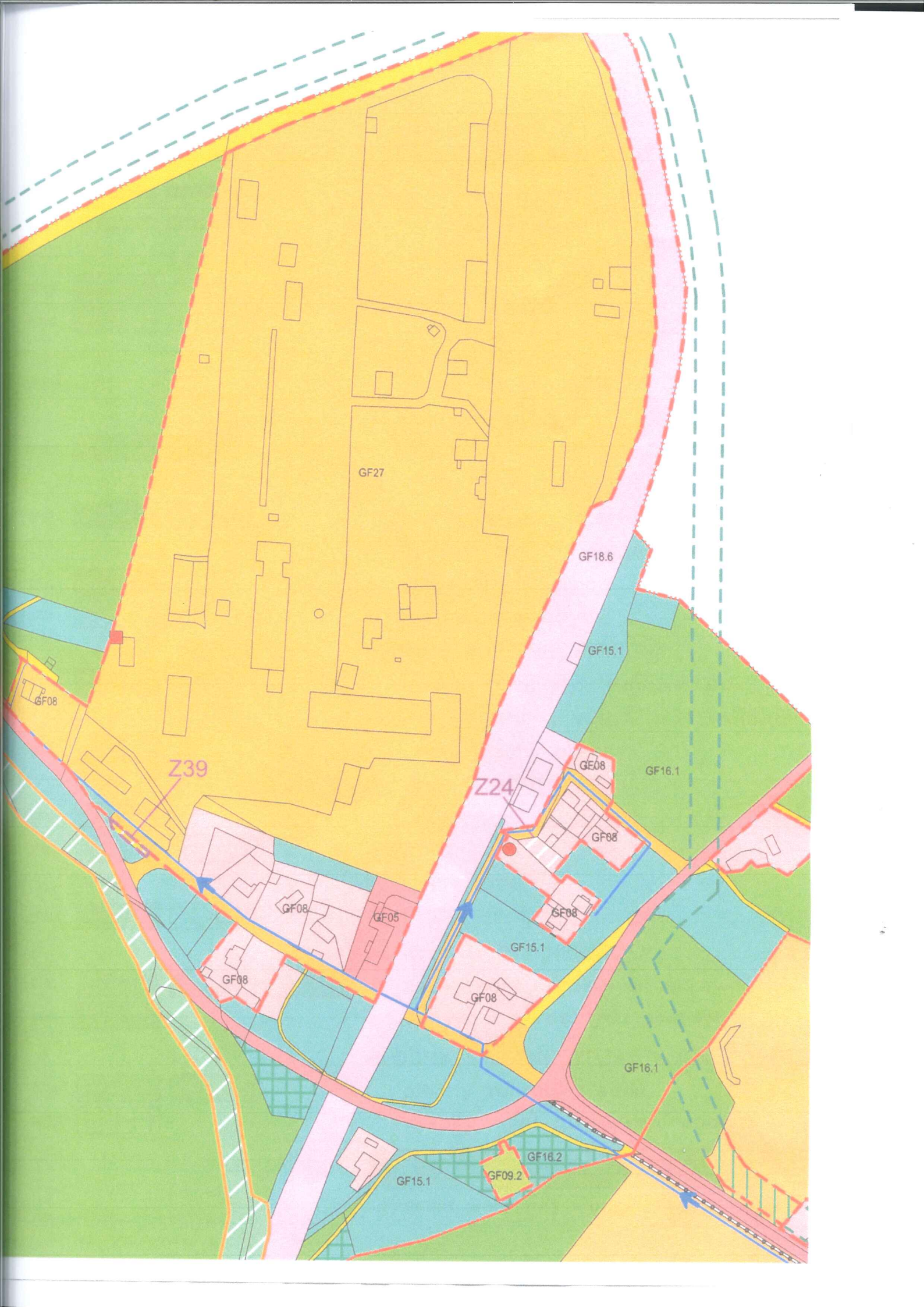







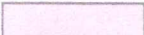








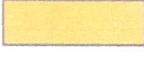








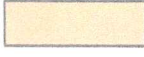

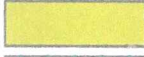






1:2000  
0 20 40 60 80 100m





stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
GF18.3			silniční doprava silnice III.tř.
GF18.4			místní komunikace
GF18.5			účelové komunikace
GF18.6			drážní doprava železnice
GF18.7			vlečky
GF18.10			letecká doprava plocha pro SLZ
GF21.1			dopravní vybavení parkoviště
GF22			PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY plochy technické infrastruktury
GF01			PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ zemědělská výroba
GF04			výroba a sklady
GF27			PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ výroba a sklady, lesní výroba
GF17			PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ vodní plochy a toky
GF13			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ orná půda
GF15.1			TTP
GF16.1			PLOCHY LESNÍ PUPFL
GF30			PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ zpracování nerostných surovin
GF30			dobývání nerostných surovin
GF14			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ plochy zahrad a sadů
GF16.2			vysoký nálet na nelesní půdě

### PLOCHY S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

doplňují plochy než stanoví 4 – 19 vhl. č. 1

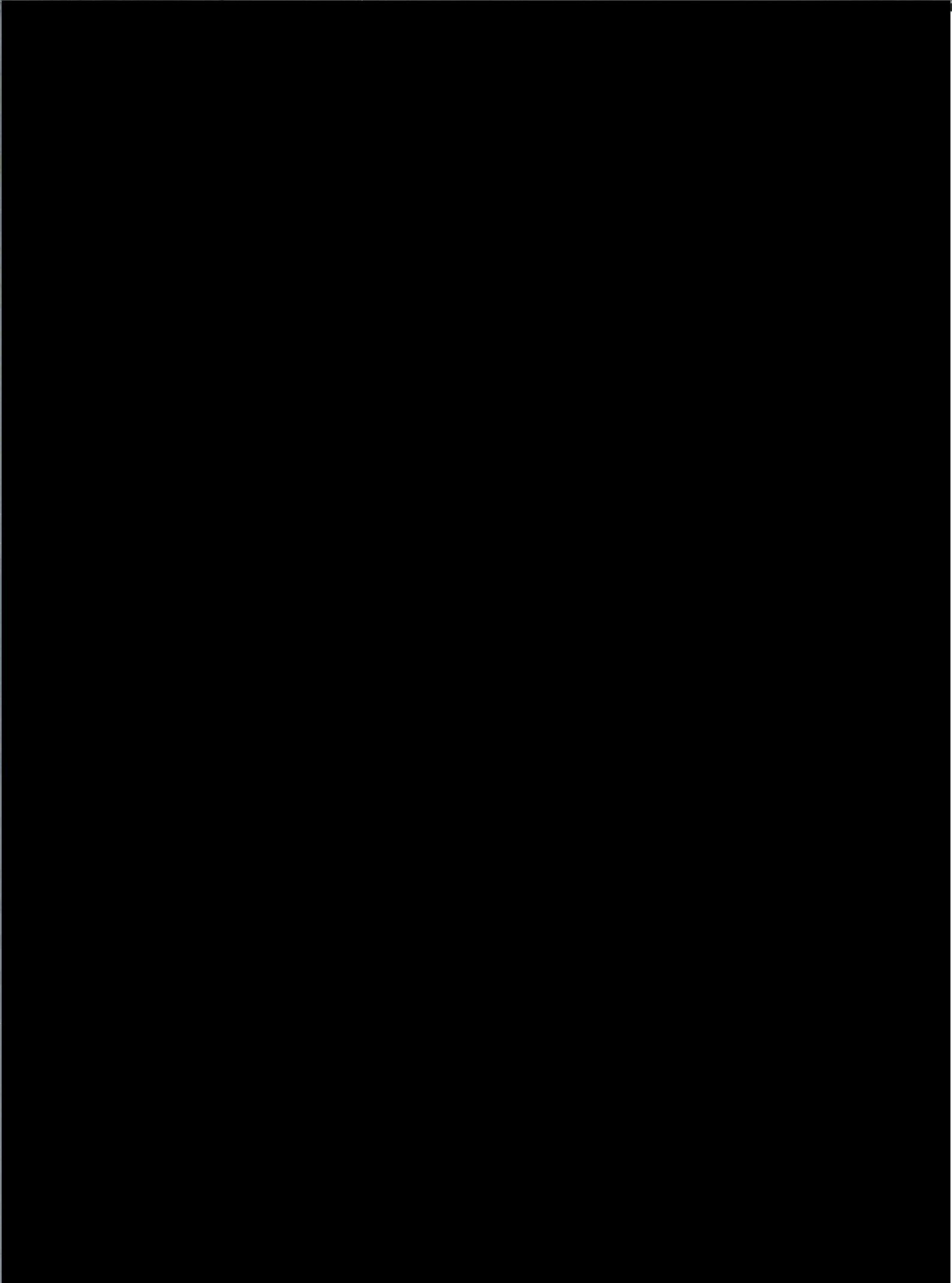
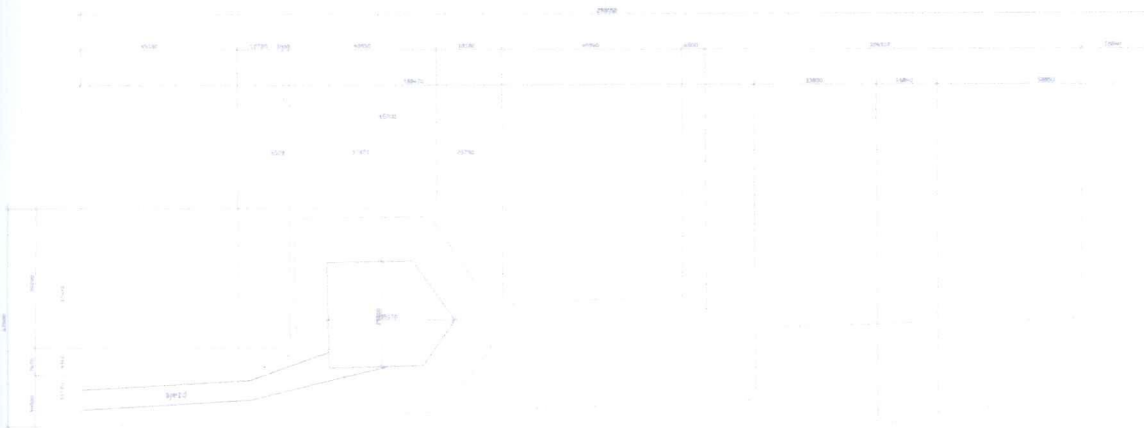


SCHÉMA VÝKOPU KONTAMINOVANÝCH ZEMIN



ŘEZA - A - A  
(řez v čelní rovině)




BILANCE VÝKOPU KONTAMINOVANÝCH ZEMIN

objemsko	plocha	mocnost	objem	hmotnost
jednotka	m <sup>2</sup>	m	m <sup>3</sup>	t
odkopávací plochy	5 450	1,2	7 080	13 824
technologie impregnace	2 200	0	11 200	23 700
celkem	8 650	-	20 880	37 524

LEGENDA

101  kontaminovaná zemina

ODPOVĚDNÝ ŘEŠITEL:	RNDr. Jaroslav Hrabal	
ŘEŠITEL:	Ing. Jarmila Továrová	
PRACOVNÍK:	Bc. Michal Kovář	FORMÁT: A3
KRAJ:	Liberecký	DŘEC: Provedin
OKRES:	Česká Lípa	KATASTR: Sml u České Lípy
NOV:	Ing. Ladislav Vlastník - Ladeo	ČÍSLO ZAK: ZA 5090001
	travěvní sml u České Lípy	STUPEŇ: DES 520
AKCE:	Sanace černo kontaminovaného historického provozem impregnace dřeva v oblasti vodního stroje České Lípy - (h)	DUR: 1: 2 000
OBČAN:	Schéma výkopu kontaminovaných zemin a řez výkopem	PŘÍLOHA: D.1





Obrázek č. 1: Přehled objektů v jímacím území Česká Lípa – jih

